

FICHE TECHNIQUE N°2

Les baux ruraux et les activités équestres

1. Définition

Le statut des baux ruraux (statut du fermage) est applicable à « *toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural* » (article L 411-1 du code rural).

Le bail rural est un statut d'ordre public. Cela signifie que dès lors que les conditions légales sont réunies, il est obligatoire et les parties ne peuvent choisir d'y déroger.

Les exploitants équestres peuvent être soumis au statut du bail rural.

2. Fonctionnement du bail rural

Le bail rural a une durée minimale de 9 ans, avec possibilité de renouvellement automatique par période de 9 ans. La durée du bail peut parfois être de 18 ou 25 ans (bail à long terme).

Il obéit aux règles impératives du code rural telles que celles qui encadrent le montant des loyers et les conditions de reprise du bail par exemple. La mise en œuvre obligatoire des règles du statut du fermage implique des relations contractuelles non aménageables et pour lesquelles les parties ne disposent que d'une très faible liberté lors de la conclusion ou du renouvellement du bail.



Pour plus d'informations, contactez l'Institut du droit équin (IDE)
contact@institut-droit-equin.fr et droitequin@gmail.com
<https://www.institut-droit-equin.fr>



FNC

3 avril 2020

Les deux parties doivent respecter un certain nombre d'obligations.

Le preneur doit s'engager à payer au bailleur un loyer à une date, en principe, fixée par les termes du contrat de bail. Le montant du loyer est encadré par arrêtés préfectoraux. En cas de non-respect des règles d'encadrement des loyers (fermages), le risque de condamnation au remboursement ou au paiement est important.

Le preneur doit notamment effectuer les petites réparations (entretien des clôtures), exploiter personnellement le fonds loué suivant la destination prévue par le bail (activité agricole). Le bailleur doit notamment prendre en charge les réparations urgentes et entretenir le bien loué. Il doit aussi s'engager à payer la prime d'assurance contre les incendies et payer l'impôt foncier.

La sous location du bail rural est en principe interdite.

Le preneur dispose d'un droit de préemption en cas de vente. Autrement dit, il a la possibilité d'acheter prioritairement le bien qu'il loue avant tout autre acquéreur.

3. Renouvellement ou résiliation du bail rural

Le bail rural est en principe renouvelé par tacite reconduction tous les 9 ans. Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, elle doit donner congé à l'autre partie. Le bailleur ne peut délivrer congé au preneur pour s'opposer au renouvellement que dans des conditions strictement encadrées par le code rural.

En cours de bail, ce dernier peut être résilié à tout moment d'un commun accord entre les parties, ou unilatéralement par l'une des parties pour l'un des motifs limitativement énumérés par le code rural (non-paiement des fermages, départ à la retraite du preneur, destruction des biens loués, changement de destination du fonds loué par exemple).



Pour plus d'informations, contactez l'Institut du droit équin (IDE)

contact@institut-droit-equin.fr et droitequin@gmail.com

<https://www.institut-droit-equin.fr>



3 avril 2020

FNC

SOURCES :

- Art. L 411-1 et suiv. du code rural,
- <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31643>



Pour plus d'informations, contactez l'Institut du droit équin (IDE)
contact@institut-droit-equin.fr et droitequin@gmail.com
<https://www.institut-droit-equin.fr>